



____.____.2026

Kaavoitussopimus Nätkin teollisuusalueen datakeskushankkeen asemakaavamuutoksesta

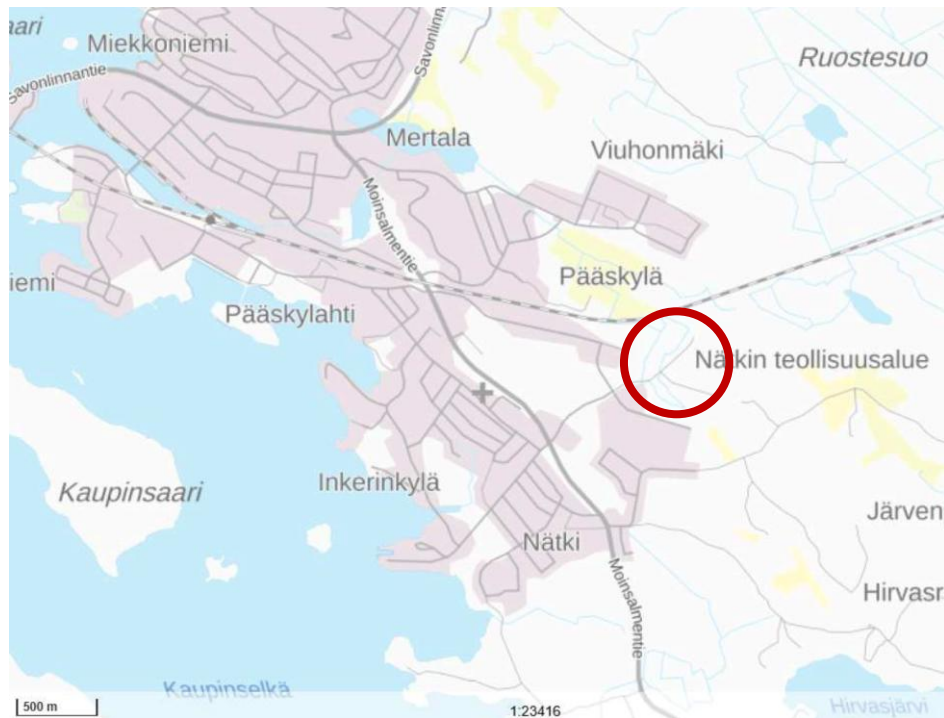
SOPIJAPUOLET

Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna
Y-tunnus 0166906-4
jäljempänä tässä "Kaupunki"

Valorem Energies Finland Oy
Kaisaniemenkatu 1 C
00100 Helsinki
Y-tunnus 3016044-3
jäljempänä tässä "Hanketoimija"

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Nätkin teollisuusalueella sijaitsevaa noin 32,2 hehtaarin suuruista aluetta, jonka Savonlinnan kaupunki on varannut Valorem Energies Finland Oy:lle maankäyttöasiantuntijan viranhaltijapäätöksellä 20.5.2026 § 63/2026. Alue käsittää liitekartan mukaisen määräalan kiinteistöstä Käyhkö 740-512-5-70 sekä tontit 740-12-60-1, 740-12-60-2, 740-12-61-1 ja 740-12-65-1 sekä määräalan kiinteistöstä 740-012-9901-2. Jäljempänä alueesta käytetään nimitystä "Sopimusalue".



Sijaintikartta (taustakartta ja kiinteistörajat © Maanmittauslaitos)



Varauspäätöksen liitekartta

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Hanketoimija sopivat asemakaavan muuttamisesta Sopimusalueen osalta ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.



Sopijapuolet toteavat, että datakeskushankkeen muusta yhteistoiminnasta, hankkeen toteuttamiseen liittyvistä periaatteista, aikatauluista ja vastuista sovitaan osapuolten välisessä yhteistoimintasopimuksessa. Tämä kaavoitussopimus koskee asemakaavan muuttamisen käynnistämistä, valmistelua, kustannuksia ja siihen liittyviä menettelyjä.

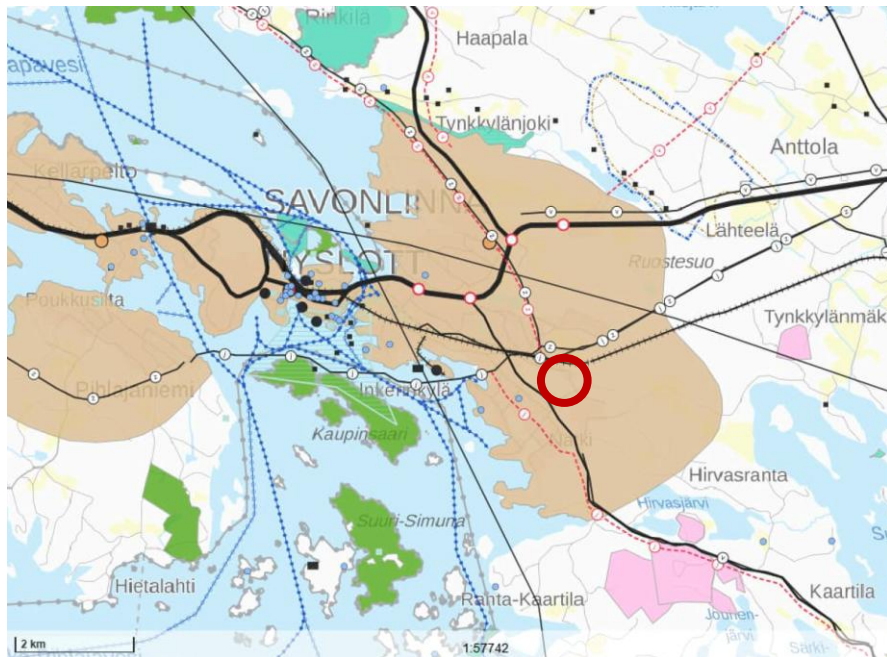
LÄHTÖTILANNE

Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa neljä maakuntakaavaa. Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä 1. ja 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2016. Etelä-Savon maakuntaliitto kuulutti Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaavan voimaantulosta 29.1.2025.

Maakuntakaavassa Sopimusalue sijaitsee taajamatoimintojen alueeksi (A) osoitetulla alueella. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Maakuntakaavan kohdeluettelossa ei ole Sopimusalueella sijaitsevia arvokkaita kohteita.

Sopimusalueen pohjoispuolella on päärata/runkorata ja voimajohtokäytävä sekä runkoviemäri.



Suurennettu ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016). Sopimusalueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

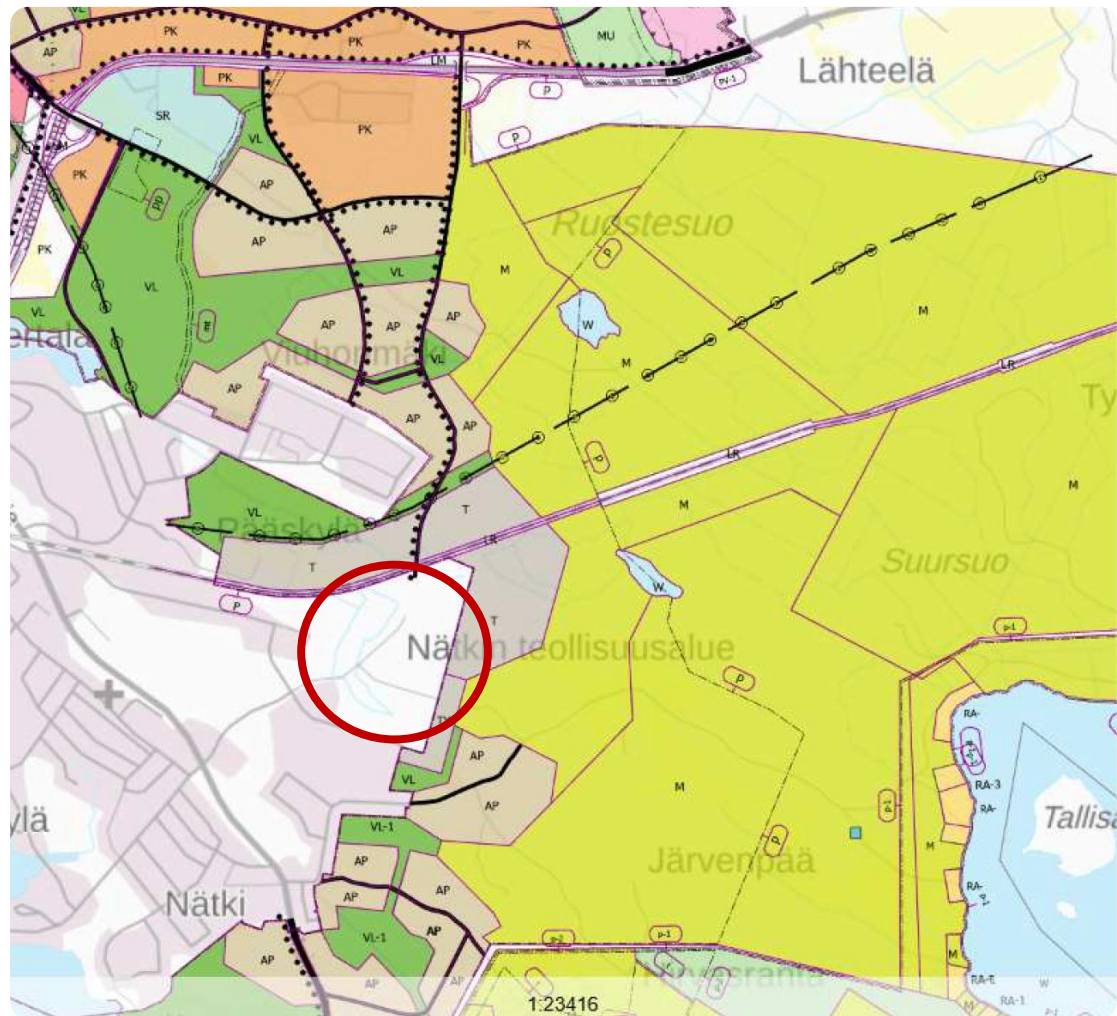
Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan päivittämässä. Kokonaismaakuntakaavana laadittavan Etelä-Savon maakuntakaavan 2045 laatiminen on käynnistynyt 18.5.2026



Etelä-Savon maakuntahallituksen päätöksellä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.5.–30.6.2026.

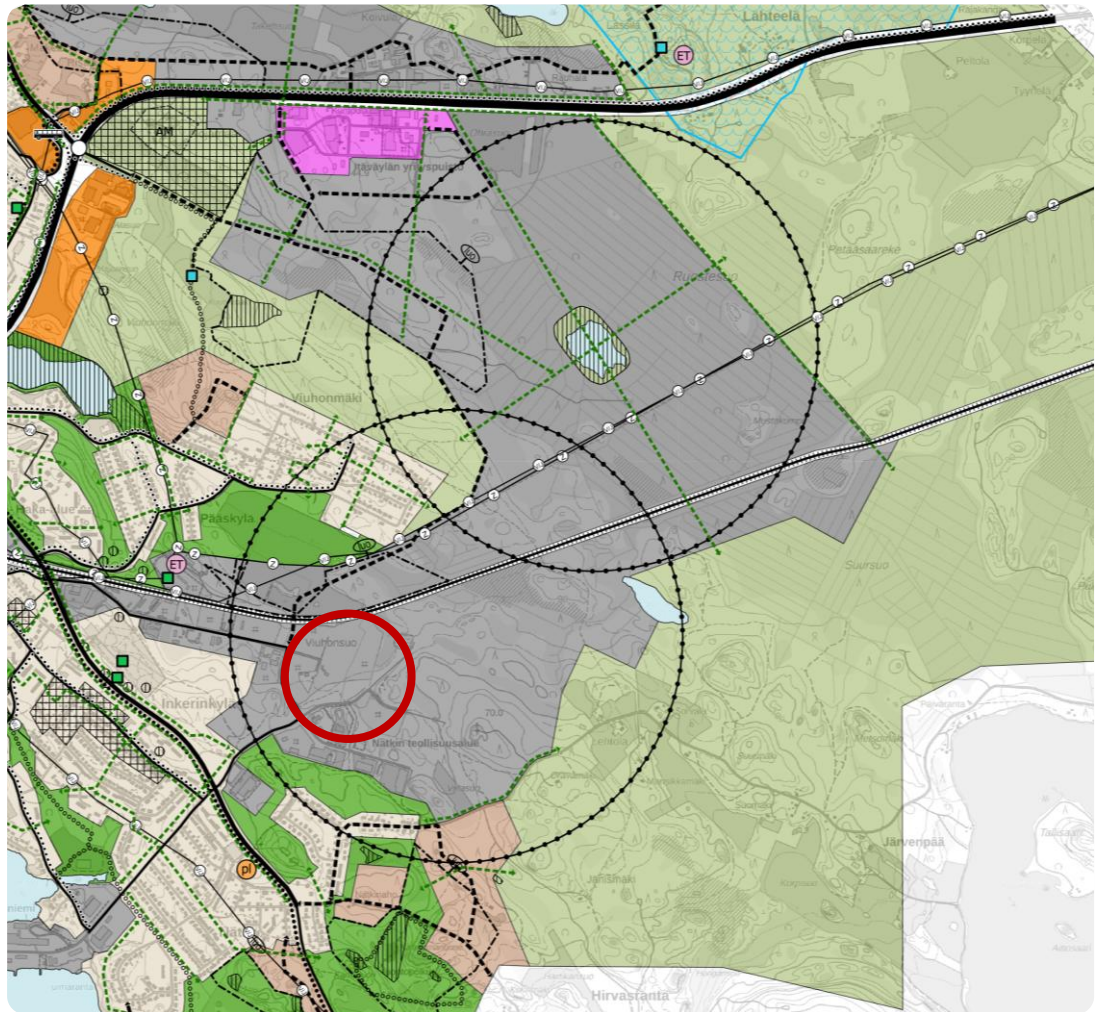
Yleiskaava

Sopimusalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueen ulkoreunoilla on voimassa keskustaajaman itäosan osayleiskaava, jossa alueen läheisyyteen on osoitettu T- ja TY-merkit, junarata sekä kokoojakatuyhteys Itäväylän yrityspuistoon ja edelleen valtatielle 14 alueen pohjoispuolella.



Pienennetty ote Savonlinnan ydinkeskustan osayleiskaavasta (1997). Sopimusalueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Vireillä olevassa Savonlinnan keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa 2040, joka on hyväksymisvaiheessa, Sopimusalue sijaitsee teollisuusalueella (T). Alueelle voi sijoittaa teollisuuden lisäksi myös energiahuollon alueita, logistiikka-alueita ja tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa ja varastoalueita. Pääskylahden ja Nätkin teollisuusalueille voidaan sijoittaa ympäristöhaiiriötä aiheuttavaa ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävää teollisuustoimintaa. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla.

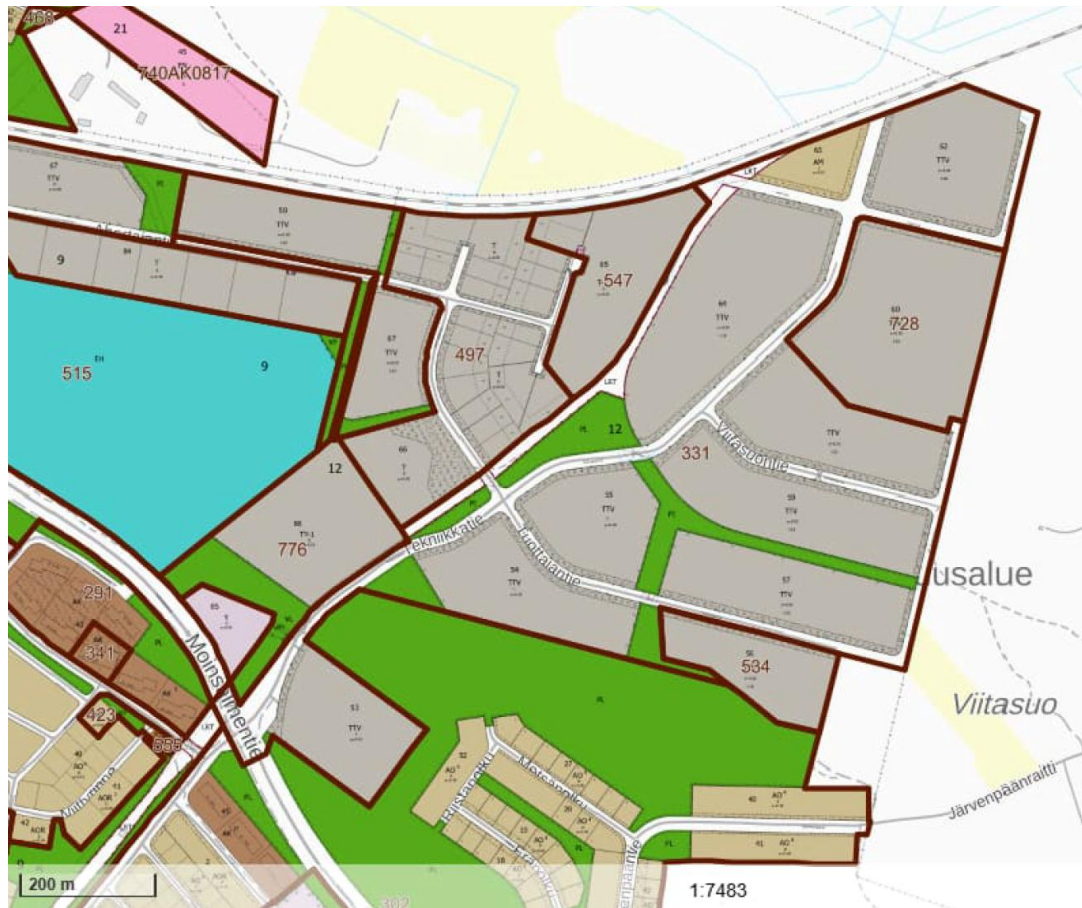


Pienennetty ote Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan 2040 tarkistetun ehdotuksen (4/2026) kaavakartasta. Sopimusalueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa asemakaava, jossa alue on osoitettu T-1- ja TTV-merkinnöillä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- AK 728, v. 2010, TTV, I-III, e=0,50
- AK 547, v. 1989, T-1, II, e=0,25
- AK 497, v. 1987, T, II, e=0,50, katualueet
- AK 331, v. 1977, TTV, I-III, e=0,50, LRT (junarata), AM (moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueet), katualueet



Pienennetty ote ajantasa-asemakaavasta

HANKETOIMIJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Hanketoimijan tavoitteena on toteuttaa Sopimusalueelle vaiheittain alueellinen datakeskus, jonka sähköteho olisi ensimmäisessä vaiheessa noin 30–50 megawattia ja jonka kasvupolku voisi ulottua yli 100 megawattiin vuosina 2028–2032. Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan muuttamista datakeskustoiminnan, siihen liittyvien teknisten järjestelmien sekä tarvittavien energia- ja huoltoyhteyksien mahdollistamiseksi.

Hankkeen sijoittumista Sopimusalueelle tukevat erityisesti alueen noin 32 hehtaarin tonttikokonaisuus, teollinen käyttötarkoitus, Fingridin 110 kV sähköaseman läheisyys, mahdollisuus hyödyntää paikallista sähköverkkoa sekä kaupungin kaukolämpöverkon saavutettavuus. Hankkeen lähtökohtana on uusiutuvan sähkön käyttö sekä datakeskuksessa syntyvän hukkalämmön talteenotto ja hyödyntäminen kaukolämpöverkossa, teollisuudessa tai muussa ympärivuotisessa lämmönkäytössä.

Hankkeen on esitetty tuovan Savonlinnalle hyötyjä muun muassa rakennusvaiheen ja käyttövaiheen työpaikkoina, paikallisina hankintoina, kaukolämpöjärjestelmän päästöttömänä lämpönä, kiinteistöverotuloina sekä sähköverkon vahvistumisena. Hanke on tarkoitettu valmistettavaksi vaiheittain avoimessa vuoropuhelussa kaupungin, asukkaiden ja viranomaisten kanssa.



Valorem Energies Finland Oy on 13.5.2026 jättänyt varaushakemuksen Sopimusalueesta. Savonlinnan kaupunki on varannut alueen yhtiölle 31.12.2027 saakka maankäyttöasiantuntijan viranhaltijapäätöksellä 20.5.2026 § 63/2026. Varauspäätöksen mukaan varaussopimus katsotaan syntyneeksi ja tulleeeksi voimaan, kun varausmaksu on maksettu. Varausmaksu on 13 091 euroa sisältäen arvonlisäveron 25,5 %, eikä sitä palauteta tai hyvitetä, ottaen kuitenkin huomioon, mitä jäljempänä kohdassa Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus on sovittu.

Varauspäätöksen mukaan alueen perushinta on 1 309 170 euroa ja vuosivuokra 5 %:n mukaan 65 458 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksiin 2339 (vuoden 2025 keskiarvo). Varaajalla on oikeus tehdä varausaikana hankkeen edellyttämiä maaperä- ja rakennettavuustutkimuksia. Tutkimusoikeus ei oikeuta rakentamistoimenpiteisiin eikä maisemaa muuttavaan maanmuokkaukseen, kallion louhimiseen, puiden tai muun kasvillisuuden raivaamiseen tai vahingoittamiseen eikä muuhun yhteistoimintasopimuksessa erikseen rajattuun toimenpiteeseen ilman Kaupungin erillistä suostumusta.

Sopijapuolet toteavat, että Sopimusalueella on varauspäätöksen tekohetkellä ollut vuokrattuja energiapuun ja maa-ainesten varastoalueita sekä niihin liittyviä irtisanomisaikoja. Hanketoimija on tietoinen näistä alueen käyttöön ja hallintaan liittyvistä lähtökohdista.

Hanketoimija ilmoittaa Kaupungille kaavamuutoksen laatijaksi valitun konsultin.

Hanketoimija esittää seuraavia tavoitteita kaavamuutokselle:

- Sopimusalueelle voidaan sijoittaa vaiheittain toteutettava datakeskus ja sen tarvitsemat rakennukset, tekniset tilat, huolto- ja liikennejärjestelyt sekä energiahuoltoa palvelevat rakenteet.
- Kaavamuutos mahdollistaa hukkalämmön talteenoton ja hyödyntämisen sekä tarvittavat sähköverkon, kaukolämmön, uusiutuvan energian ja mahdollisen energiavarastoinnin ratkaisut.
- Kaavamuutoksessa varaudutaan hankkeen vaiheittaiseen toteuttamiseen siten, että ensimmäisen vaiheen toteuttaminen voisi käynnistyä aikaisintaan vuonna 2028, mikäli tarvittavat kaava-, lupa- ja sopimusmenettelyt etenevät suunnitellusti.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Hanketoimijan esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE
Hanketoimijan esittämät kaavamuutostavoitteet soveltuvat lähtökohtaisesti kaupungin tavoitteisiin. Kaavamuutoksen laadinnassa on kuitenkin varmistettava, että datakeskuksen sijoittuminen, toiminnalliset tarpeet, liikennejärjestelyt, kunnallistekniikka, ympäristövaikutukset sekä alueen nykyiset käyttö- ja vuokraustilanteet selvitetään riittävällä tavalla.



Kaupunki asettaa seuraavia lähtökohtia kaavamuutokselle:

- Kaupunki pitää tärkeänä, että kaavamuutoksessa arvioidaan hankkeen toteuttamisedellytykset kokonaisuutena ja varmistetaan, että datakeskustoiminnan edellyttämät energia-, lämpö-, liikenne-, ympäristö- ja teknisen huollon ratkaisut ovat yhteensovitettavissa alueen muuhun maankäyttöön ja kaupungin tavoitteisiin.
- Voimassa olevan yleiskaavan lisäksi asemakaavan muutoksen laadinnassa on otettava huomioon valmisteilla olevan Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan tarkistettu ehdotus. Keskeisimpiä strategisen yleiskaavan määräyksiä on kirjattu tähän sopimukseen, mutta myös muut kaavamääräykset on huomioitava.
- Kaavamuutoksessa on huomioitava, että Sopimusalue on varattu Valorem Energies Finland Oy:lle 31.12.2027 saakka ja että alueen mahdollinen myöhempi vuokraus tai muu luovutus edellyttää erillisiä päätöksiä ja sopimuksia.
- Kaavamuutoksessa on selvitettävä datakeskuksen sähkönsyötön, mahdollisen varavoiman, akuston tai muun energiavarastoinnin, kaukolämpöliittynän sekä hukkalämmön talteenoton ja hyödyntämisen tilatarpeet ja vaikutukset.
- Kaavatyössä on arvioitava hankkeen liikennevaikutukset sekä rakentamisen ja käyttövaiheen edellyttämät kulkuyhteydet, huoltoyhteydet ja mahdolliset muutokset katu- ja kunnallisteknisiin järjestelyihin.
- Kaavamuutoksen yhteydessä on arvioitava hankkeen ympäristövaikutukset, mukaan lukien melu, maisema, hulevedet, rakentamisen vaikutukset, mahdolliset päästö- ja turvallisuuskysymykset sekä vaikutukset lähialueen asutukseen, elinkeinoihin ja nykyiseen alueiden käyttöön.
- Hankkeen valmistelussa ja kaavaprosessissa on huolehdittava riittävästä viranomaisyhteistyöstä, osallisten kuulemisesta sekä avoimesta vuorovaikutuksesta asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.
- Sopimusalueen luontoarvot on selvitettävä hankkeen suunnitteluratkaisun edellyttämällä tavalla.
- Kaavatyössä on otettava huomioon alueella olevat vuokratut varastoalueet ja niihin liittyvät irtisanomisajat siltä osin kuin niillä on vaikutusta suunnitteluun, toteuttamisaikatauluun tai alueen hallintaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LAATIMINEN JA KUSTANNUKSET

Hanketoimija vastaa kaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista. Hanketoimija vastaa tarvittavien alueidenkäyttölain edellyttämien kuulutusten kustannuksista sekä kaavoituksessa mahdollisesti tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Hanketoimija hankkii konsultin kaavamuutoksen laatijaksi. Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen ja vastaa kaavaprosessin eri vaiheisiin liittyvistä toimenpiteistä, kuten tarvittavista selvityksistä, kuulemisista, lausunnoista ja lausuntojen ja muistutusten vastineista.

Nähtävilläoloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuneina kustannuksina Kaupunki perii 2 650 € (kaavoitusmaksu). Kaavoitusmaksu sisältää myös konsultin ohjauksen sekä voimassa olevan asemakaava- ja yleiskaavatilanteen luovuttamisen konsultille. Lisäksi peritään toteutuneet kuulutus-,



kuulemis- ja vastaavat viranomaiskustannukset voimassa olevan maksuhinnaston mukaan.

Asemakaavan muutos on laadittava Kaupungin toimittaman numeerisen pohjakartta-aineiston pohjalle. Digitaalinen asemakaava-aineisto luovutetaan Kaupungille täysin käyttö- ja omistusoikeuksin. Kaavoitusmaksu sisältää digitaalisen aineiston luovutuksesta ja yhteensovittamisesta Kaupungille aiheutuvat kustannukset.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Mikäli asemakaavamuutosta koskeva työ jatkuu kaavaehdotusvaiheeseen, Kaupunki ja Hanketoimija neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarvittaessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että Kiinteistön haltijaa sitovaksi sen jälkeen, kun

- Teknisen lautakunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman,
- Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä, ja
- Kaupungin edustajat ja Hanketoimija ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Sopimus päättyy, kun Sopimusaluetta koskeva kaavamuutos on saanut lainvoiman. Mikäli kaavan valmistelu ei johda kaavan hyväksymiseen tai voimaantuloon, voivat sopijaosapuolet neuvottelussa yhteisesti todeta sopimuksen päättyväksi.

Jos kaavoitustyö raukeaa Hanketoimijan pyynnöstä sen jälkeen, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen, peritään kaavoitusmaksusta 2650 euroa.

Jos kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätös ei saa lainvoimaa, palautetaan kaavoitusmaksusta 50 %.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Hanketoimija ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Hanketoimijalla on kuitenkin oikeus siirtää sopimus tämän sopimuksen tarkoituksen mukaista datakeskushanketta varten perustettavalle hankeyhtiölle. Hanketoimijan tulee ilmoittaa siirrosta kirjallisesti Kaupungille.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyllä Keskuskauppakamarin välitysmenettelyn nopeutettua välitysmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välitystuomareiden määrä on yksi (1), menettelyn kieli on suomi ja menettelyn paikka on Helsinki.



Hyväksymme tämän kaavoitussopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Helsingissä _____.____.2026
Valorem Energies Finland Oy

Minna Jukola

Savonlinnassa _____.____. 2026
Savonlinnan kaupunki

Päivi Behm
Kaavoituspäällikkö